

LASARETTSGATAN 6

KUNGSHÖJD



Erik Olsson



KUNGSHÖJD

Stilsäker studiolägenhet med öppen planlösning

Erik Olsson

Bostaden finns även på erikolsson.se

BOSTADENS BÄSTA



Studiokänsla
Högt i tak
Social planlösning
Framtagen tegelvägg

VÄLKOMMEN TILL LASARETTSGATAN 6

Inbjudande studiölägenhet med öppen, luftig och social planlösning samt inte minst en fantastisk takhöjd om ca 3,2 meter. Ljuset strömmar in genom stora fönster i djupa nischer och de synliga takbjälkarna i taket är i original från när huset byggdes 1912. I det moderna sovrummet syns en frilagd tegelvägg som för tankarna till New York och man har valt att förstärka den sköna industrikänslan med bland annat glasinfattade industriväggar i svartlackerat stål.

Högst upp på husets tak har föreningen en gemensam terrass med fantastisk utsikt över staden och hamninloppet. Den ca 150 kvm stora terrassen är möblerad med sittgrupper och solstolar, och under sommarhalvåret njuter man av sol från lunch fram till kvällsskymningen.

Det ståtliga tegelhuset på Lasarettsgatan 6 i hjärtat av Kungshöjd uppfördes 1912 å Melins Kartongfabriks räkning. Huset är i nationalromantisk stil och ritades av Arvid Bjerke, en välrenommerad arkitekt som bland annat var huvudarkitekt för Jubileumsutställningen i Göteborg 1923.



ANSVARIG
FASTIGHETSMÄKLARE

Fredrik Wiland

073-231 91 21
fredrik.wiland@erikolsson.se

Erik Olsson



BOSTADEN

ADRESS:	Lasarettsgatan 6, 41119 Göteborg
STORLEK:	56 kvm (föreningens information)
ANTAL RUM:	2 rum och kök
OBJEKTTYP:	Lägenhet
UPPLÅTELSEFORM:	Bostadsrätt
UTGÅNGSPRIS:	3 700 000 kr
MÅNADSAVGIFT:	2 388 kr/mån
DRIFTSKOSTNADER:	I avgiften ingår värme, vatten TV och bredband via fiber. ca 4 104 kr/år (el: 2 076 kr/år, försäkring: 2 028 kr/år) Angiven driftkostnad är beräknad enligt säljarens uppgifter. Kostnaderna kan vara både högre och lägre för ny ägare/ boende.
LÄGENHETSNR FÖRENING:	308
ANDELSTAL:	Andel i förening 1,0708 %, andel av årsavgift 1,0708 %
PANTSÄTTNING:	Bostaden är pantsatt. Detta innebär att säljaren har tagit lån med bostaden som säkerhet. Dessa lån löses i sin helhet eller byter säkerhet i samband med tillträdet.
VÅNING:	3 av 6
HISS:	Ja
FÖRENING:	Brf Kungen 6
NUVARANDE ÄGARE:	Andreas Borgman
TILLTRÄDE:	Enligt överenskommelse









HALL

Grått klinkergolv och ljusa väggar. I hallen finns plats för avhängning av ytterkläder och förvaring i flera garderober.

badkar, ny armatur, takdusch och nytt möblemang som erbjuder goda förvaringsmöjligheter. Tvättmaskin installerades 2015.

KÖK

Renoverat 2018. Grått klinkergolv och ljusa väggar. Ljusgrå köksinredning från Ballingslöv med bänkskivor i marmormönstrad silestone. Köksutrustningen består av spis, ugn, frihängande fläkt, integrerad diskmaskin samt integrerad kombinerad kyl/frys. Köket är väl tilltaget med både bänkytor och förvaring samt plats att sitta vid köksön.

VARDAGSRUM

Vittlackerad ekparkett och ljusa väggar. Här finns plats att möblera med soffa med tillhörande möblemang samt matgrupp. Öppen planlösning mot köket.

SOVRUM

Sovrummet har en framtagen tegelvägg och förvaring i fem garderober med belysning. Här finns plats för dubbelsäng och tillhörande sängbord. Sovrummet har industriglasdörrar med draperier.

BADRUM

Vitt klinkergolv med klinkergolv och delvis kaklade väggar i vitt samt en blå panel. I badrummet finns WC, kommod med påliggande handfat, spegel med belysning, handdukstork, takdusch, stort badkar samt tvättmaskin.

FÖRRÅD

Till lägenheten hör ett källarförråd.

RUMSDISPONERING

1 rum och kök enligt föreningens lägenhetsförteckning, disponeras som 2 rum och kök enligt nuvarande planlösning.

RENOVERINGAR

2020 fräschades badrummet upp med nytt

FÖRENING:	Brf Kungen 6
BYGGÅR:	1912
ÄKTA FÖRENING:	Ja
ÄGER MARKEN:	Ja
UPPVÄRMNING:	Fjärrvärme
VENTILATION:	Mekanisk (endast frånluft)
ANTAL LÄGENHETER:	89
VARAV HYRESRÄTTER:	2
ANTAL LOKALER:	4
ÖVERLÅTELSEAVGIFT:	ca 1 433 kr (betalas av köparen)
PANTSÄTTNINGSAVGIFT:	ca 573 kr
ENERGIDEKLARATION:	Utförd
ENERGIKLASS:	E
ENERGIPRESTANDA:	149 (kWh/kvm och år)
ALLMÄNT OM FÖRENINGEN:	Brf Kungen 6 köpte fastigheten 2008. Föreningen har 87 st bostadsrätter, hyresrätter samt 4 hyresrättslokaler. Till föreningen hör adresserna Lasarettsgatan 6-8 och Ingenjörsgatan 6-8. Föreningen har tvättstuga på våning 3, 4, 5 och 6. Tvättstugorna är utrustade med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp samt en mangel. I föreningen finns även cykelrum och extra förråd för uthyrning. Gemensam takterrass om ca 150 kvm med utemöbler. Föreningen anordnar gemensam höst- och vårstädning. Informationen ovan är tagen från styrelsen, föreningens årsredovisning samt stadgar. Vi råder dig som köpare att kontrollera fakta som är av vikt för dig. Vi som mäklare eller Erik Olsson ansvarar ej för att uppgifterna från dessa källor är korrekta. Senaste kontroll utfördes 2024-04-04.
RENOVERINGAR:	Renoveringar/underhåll från 2014: 2014 delrenoverades fasaden på Ingenjörsgatan, trapphus och korridorer i hela fastigheten målades, nytt låssystem med tagg installerades för entréerna samt rörelsestyrda armaturer installerades vid utsida entréer på Ingenjörsgatan. Även garantibesiktning utfördes för de delar av taket som lades om 2009. 2015 gjordes tre av hyresrätterna om till bostadsrätt, delrenovering av fasad på Ingenjörsgatan utfördes, takfläktar byttes samt en OVK-besiktning utfördes av lokaler. Hissarna målades och besiktigades, extra fiberuttag installerades i de flesta lägenheter samt mur vid övre entrén på Ingenjörsgatan renoverades. 2016 gjordes en av hyresrätterna om till bostadsrätt och ett digitalt bokningssystem infördes för att boka tvättstugorna. Garageportar byttes, en del fönster målades och renoverades samt fiber drogs in där det saknades. Justeringar gjordes efter

OVK-besiktning.

2017 gjordes en ombesiktning av ventilationen med godkänt resultat samt ett utrymme vid lilla garaget byggdes om till bostadsrätt.

2018 utfördes omvårdnad av korridorsgolv, mindre fönsterrenovering/byte, mindre klottersanering i och runt huset, målning av tvättstuga samt inspektion och smörjning av fönster/spanjoletter i fastigheten.

2019 utfördes renovering av hiss och maskineriet, renovering av vissa originalfönster samt genomgång av underhållsplan.

2020 hiss är utbytt/renoverad. Mattor har bytts ut/polerats på alla våningar. Terrassen rustades upp med ny pergola och blomsterland.

2021 installerades fiber från Bahnhof och elstolpar till samtliga parkeringsplatser.

2022 utfördes OVK.

2023 Installation av tagg-system ihopkopplat med entré och gemensamma utrymmen. Samma år renoverandes hyreslokalen på våning 8 för uthyrning.

Kommande underhåll 2024:

Renovering av fläktaggregat

VA stammar i kök och badrum byttes 1996.

PARKERING:

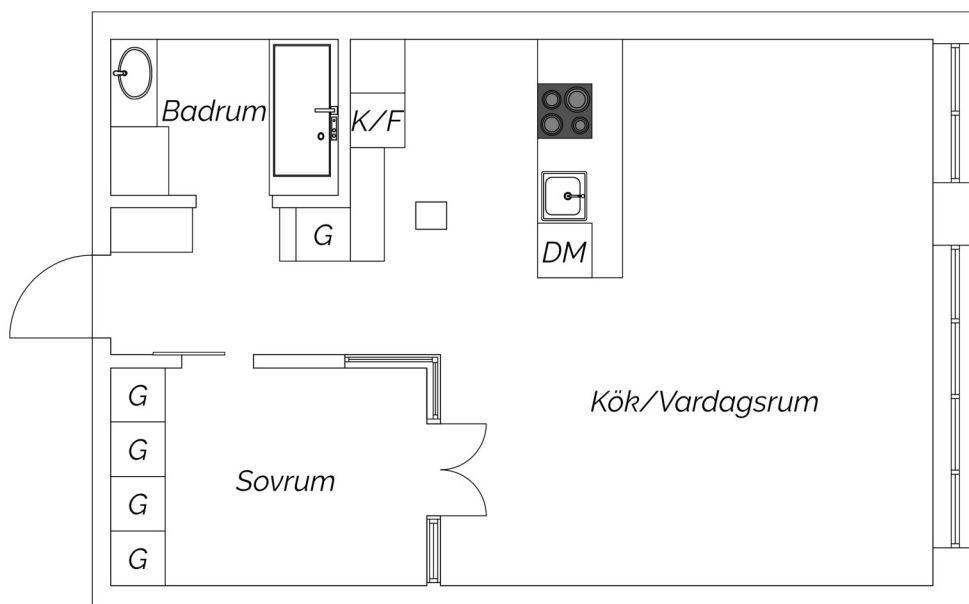
I föreningen finns 17 garageplatser och 2 parkeringsplatser. Plats kan hyras till en kostnad om ca 1 300 kr och 1 000 kr/månad beroende på storlek. Samtliga 17 garageplatser erbjuder tillgång till laddstolpe för elbil, med upp till 11kW effekt. I dagsläget är det kö.

För folkbokförd i stadsdelen kan tillstånd för boendeparkering ansökas hos Göteborgs Stad.

TV OCH BREDBAND:

Alla lägenheter är försedda med en bredbandsuppkoppling via fiber från Bahnhof. Abonnemanget betalas av bostadsrättsföreningen och gäller en internetuppkoppling med hastigheten 1000/1000 Mbit. Router står boende för.

PLANRITNING



Erik Olsson

Viss avvikelse kan förekomma. Skala och mått kan avvika från verkligheten



Erik Olsson

Vår styrka
sitter i
detaljerna

MÄKLAREN OCH FASTIGHETSFÖRMEDLING

Mäklaren ska tillvarata både säljarens och köparens intressen. Samtidigt ska mäklaren särskilt beakta uppdragsgivarens ekonomiska intressen. Uppdraget ska utföras omsorgsfullt och i enlighet med god fastighetsmäklarsed. Ansvarig för förmedlingen av bostaden är den fastighetsmäklare som har förmedlingsuppdraget från säljaren. En fastighetsmäklare förmedlar yrkesmässigt fastigheter samt lägenheter och ska vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen, så kallad fullständig registrering. Bland kraven för att vara mäklare finns en skyldighet att inneha en ansvarsförsäkring. Samtliga mäklare som arbetar på Erik Olsson Fastighetsförmedling är medlemmar i en branschorganisation och följer Fastighetsmarknadens reklamationsnämnds rekommendationer. Nedan anges viktig information att ta del av.

BOAREA

Uppgiften om boarean kommer från säljaren och i förekommande fall från den aktuella föreningen. Uppgiften om boarean kan avvika från den verkliga boarean beroende på att standarden för hur man mäter en bostads storlek har varierat över tid. Den ansvarige mäklaren som förmedlar bostadsrätten eller Erik Olsson Fastighetsförmedling genomför ingen egen uppmätning av boarean och garanterar inte att uppgiften om arean stämmer. Därför uppmanas köparen att kontrollera boarean före köp, som ett led i undersökningsplikten.

PLANRITNING

Planritningen är ej skalendig. Avvikelser kan förekomma. Eventuella förändringar av planritningen kan kräva föreningens godkännande.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Mäklaren erbjuder sig att göra en personligt anpassad boendekostnadskalkyl för denna bostad, om så önskas. Kontakta mäklaren för hjälp med detta.

FÖRENINGAR; ÄKTA OCH OÄKTA

En förening är antingen privatbostadsföretag (äpta) eller ett oäpta bostadsföretag. För att en bostadsrättsförening ska betraktas som ett privatbostadsföretag ska föreningens verksamhet uppfylla verksamhetskravet. Detta verksamhetskrav innebär att verksamheten till minst 60 % består av att, till medlemmar som är fysiska personer, tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen, så kallad kvalificerad användning. Denna bedömning sker med ledning av hyresvärdena för bostäder (bruksvärdehyra) och lokaler (marknadshyra) det aktuella året. Uppfylls verksamhetskravet är föreningen äpta (det vill säga privatbostadsföretag). Är verksamhetskravet inte uppfyllt är bostadsrättsföreningen oäpta. Om en förening betraktas som äpta eller oäpta har betydelse för både köpare och säljare, eftersom beskattningen skiljer sig åt såväl vid innehav som vid köp eller försäljning. Hur mycket skatt man betalar vid försäljning, och om uppskov med skatten medges eller inte, är exempel på vad som skiljer sig åt. Vidare kan innehavaren av en bostadsrätt i en oäpta förening i vissa fall beskattas för så kallad bostadsförmån. För mer information vänligen kontakta Skatteverket på telefon 0771-567 567 eller via www.skatteverket.se.

BUDSTART, BUDGIVNING OCH KONTRAKT

Alla bud, även bud under angiven nivå för budstart, mottas av mäkla-

ren och framförs till säljaren. Bud under nivån för budstart publiceras dock inte på webbplatsen för Erik Olsson Fastighetsförmedling. Mäklaren upprättar en förteckning över budgivningen med budgivarnas namn, kontaktuppgifter (adress, e-postadress eller telefonnummer) och bud med tidpunkt för när budet lämnades samt uppgift om eventuella villkor, t.ex. besiktning. Lämnas bud genom ombud är det tillräckligt att anteckna ombudets namn. Mäklarna hos Erik Olsson Fastighetsförmedling tillämpar öppen budgivning, om inte säljaren önskar att mäklaren frångår detta. Som deltagare i budgivningen accepterar varje budgivare att budgivarens namn, telefonnummer och information om de bud som inkommer lämnas till säljaren och köparen. För samtliga bostäder som förmedlas av mäklare hos Erik Olsson Fastighetsförmedling gäller att säljaren har fri prövningsrätt. Det innebär att bostaden marknadsförs på grund av att säljaren har en intention att sälja den. Men det är fortfarande säljaren som bestämmer om och till vem bostaden säljs, samt när och till vilket pris. Det innebär även att säljaren inte behöver sälja till den som lägger det högsta budet. Säljaren är inte juridiskt bunden av ett löfte att sälja eller att sälja till det pris som presenterats i marknadsföringen. Bostadsaffären är inte klar innan skriftliga kontrakt är undertecknade. Fram till kontraktet skrivs på kan bud inkomma och mäklarens skyldighet är då att framföra dessa till säljaren. Detta kan medföra att säljaren väljer att anta eller att förkasta ett bud. Vi rekommenderar därför köpare och säljare att skriva kontrakt så snart som möjligt efter det att parterna kommit överens om en prisnivå. Då undviks den osäkerhet som uppstår innan kontrakten är påskrivna och bindande avtal har ingåtts.

ÄGARANDELAR OM DET ÄR FLERA KÖPARE

Mäklaren kan inte förutsättas veta vilken ägarfördelning som är optimal för köparen skattemässigt eller av andra orsaker. Om ni är flera köpare till en bostad är det därför viktigt att fundera över vilka ägarandelar ni vill ha, och informera mäklaren om det i god tid innan kontrakt undertecknas.

FRÅGOR OM FEL M.M.

Bostaden ska efter köpet stämma överens med vad som avtalats mellan köpare och säljare samt vad köparen har fog att förvänta sig; sett i ljuset av bostadens ålder, pris, skick och användning. Reglerna om fel i bostaden finns i köplagen men vid prövning av fel och felansvar hämtas ofta inspiration från reglerna i Jordabalken. En del av reglerna har också bildats genom praxis, efter att tvister om fel och felansvar har prövats av domstol.

KÖPARENS UNDERSÖKNINGSPLIKT

Köparens undersökning av bostaden möjliggörs i regel genom att en visning av bostaden genomförs. Om köparen före sitt köp har genomfört en undersökning, får köparen inte i efterhand såsom fel åberopa vad som borde ha märkts vid undersökningen. Om köparen uppmärksammar något vid sin undersökning, och inte själv kan dra någon slutsats av detta, måste köparen gå vidare; t.ex. genom att anläta en sakkunnig, för att fullgöra sin undersökningsplikt. Annorlunda beskrivet kan köparen inte i efterhand åberopa något som ett fel, om det kan konstateras att omständigheten hade upptäckts om en sådan undersökning som varit påkallad hade genomförts. Köparen bör också tänka på att säljaren inte ansvarar för fel eller brister som köparen borde ha räknat med eller borde förväntat sig. Skulle t.ex. ett fel uppstå på någon av lägenhetens vitvaror kan det vara något

VIKTIG INFORMATION

köparen bort räkna med, med hänsyn till dess ålder och beräknade livslängd. Köparens skyldighet att undersöka omfattar inte enbart bostadsrätten utan även förhållanden kring bostadsrättsföreningen bör granskas, tex. om föreningen ska genomföra större renoveringar, höja sina avgifter eller liknande. En kontakt med företrädare för föreningen bör därför ingå i köparens undersökning, liksom genomgång av stadgarna och senaste årsredovisningen.

SÄLJARENS SKYLDIGHETER OCH BETYDELSEN AV

ATT BOSTADSRÄTTEN ÖVERLÅTS I BEFINTLIGT SKICK

För att säljaren ska bli ansvarig för ett påstått fel, när bostaden säljs i befintligt skick, krävs exempelvis att omständigheten innebär att bostaden är i väsentligt sämre skick än vad köparen med hänsyn till ålder, pris, användning och övriga omständigheter med fog kunnat förutsätta. Att bostaden överläts i befintligt skick kan alltså beskrivas som en form av ansvarsbegränsning för säljarens del. Emellertid åvilar det säljaren att upplysa om väsentliga förhållanden rörande bostaden. Även om bostaden sålts i befintligt skick, kan den alltså anses vara felaktig om säljaren före köpet har undanhållit omständigheter av betydelse för köparen. Om säljaren på detta sätt handlat i strid mot tro och heder, kan säljaren inte invända att köparen brustit i sin undersökningsplikt. Det ligger alltså i säljarens eget intresse att upplysa köparen om fel eller symptom på fel som säljaren känner till - eller misstänker. Det som säljaren redovisat kan i normalfallet inte senare åberopas av köparen som fel. Vidare ansvarar säljaren för utfästelser säljaren lämnar. Utfästelser kan också innebära att köparens skyldighet att undersöka visst förhållande minskas som följd av en sådan. Allmänt lovprisande eller generella uttalanden betraktas dock inte som utfästelser.

BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter behandlas enligt Erik Olsson Fastighetsförmedlings personuppgiftspolicy. Läs mer på www.erikolsson.se/personuppgiftspolicy. Vid undertecknande av överlåtelseavtal eller köpekontrakt samtycker köpare och säljare till att Erik Olsson Fastighetsförmedling får behandla information om slutpris, adress och bildmaterial på den aktuella bostaden som används i olika typer av marknadsföring. Köpare och säljare av bostaden godkänner publicering av slutpriset på Hemnet.

VÅRA TILLÄGGSTJÄNSTER

Erik Olsson Fastighetsförmedling erbjuder produkter och tjänster från utvalda samarbetspartners. Nedan redovisar vi våra tilläggstjänster och eventuella ersättningar som kan erhållas vid förmedling av dem.

Hemnet AB

Genom vårt samarbete med Hemnet erbjuder vi den som säljer sin bostad att marknadsföra sin bostad på Sveriges största hemsida för bostäder. Mäklarfirmataget erhåller en administrationsersättning på 30% av annonspriset för basprodukter och 50% för premiumprodukter vid annonsering på Hemnet.

Rebel Elhandel AB

Genom vårt samarbete med Rebel Elhandel AB (RenEnkelBilligEl) erbjuder vi dig som kund hjälp med all administration så att elen funkar från tillträdesdatum. Elavtalet har prisgaranti från start, 100% förnybar el, ingen bindningstid och ingen uppsägningstid. Mäklarfirmataget erhåller

en administrativ ersättning för hantering av tjänsten på 100 kr vid tecknandet av nytt elavtal.

Söderberg & Partners Bolån AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Bolån AB erbjuder vi dig som kund snabb och personlig hjälp med lånelöfte, nytt bolån och konkurrensutsätta ditt befintliga bolån. Det kan vara viktigt att agera snabbt på bostadsmarknaden och därför är ambitionen att kunna lämna svar på din låneansökan redan samma dag. Mäklarfirmataget erhåller en distributionsersättning på 400 kr vid utbetalt bolån

Söderberg & Partners Insurance Consulting AB

Genom vårt samarbete med Söderberg & Partners Insurance Consulting AB erbjuder vi en hemförsäkring utan bindnings - eller uppsägningstid. Det ingår även en flyttförsäkring som innebär att du slipper självrisk vid skador på din egendom i samband med flytten. Erik Olsson Fastighetsförmedling erhåller ett marknadsföringsbidrag på 160 kr vid tecknandet av försäkring.

Erik Olsson

Engelbrektsgatan 71 41252 Göteborg 077 155 10 00 mail@erikolsson.se